



Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **23/2024**



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa D'Angelo Flaminia**



La seguente relazione peritale degli edifici residenziali viene effettuata in singolo Lotto, in quanto convenientemente eseguibile



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 Proprietà [REDACTED]
Abitazione Via Huber n. 19 Prop. [REDACTED]**



Esperto alla stima: Geom Lodi Roberto
Email: tecnicaprog@virgilio.it
Pec: roberto.lodi@geopec.it



INDICE SINTETICO CORPO A

1. Dati Catastali

Bene: Via Huber n. 19 – Germignaga 21010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 11, particella 1287, sub 501

2. Possesso

Bene: Via Huber n. 19– Germignaga 21010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Huber n. 19– Germignaga 21010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Huber n. 19– Germignaga 21010

Lotto: 001

Corpo: A –

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Huber n. 19– Germignaga 21010

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Huber n. 19– Germignaga 21010

Lotto: 001

Corpo: A –

Misure Penali: nulla .

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Huber n. 19– Germignaga 21010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni : SI



Bene in Germignaga

Lotto 001

Via Huber 19 Germignaga (VA)



La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 001 Corpo A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano 2 e 3, in fabbricato residenziale condominiale composto da porzione di palazzina con più appartamenti dislocati in vari piani; unità appartenente all'esecutato per la quota di 1/1 in Germignaga in Via Huber n. 19 zona a circa 500 mt dal centro di Germignaga.

Di seguito viene descritto il Lotto 1, in quanto secondo il sottoscritto gli immobili oggetto di esecuzione riferiti alla Sig.ra [REDACTED] possono convenientemente essere venduti in lotto singolo.

Identificativo Lotto 1 corpo A Abitazione

Corpo A

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Via Huber n. 19 a Germignaga 21010

Unità immobiliare posta al piano secondo uso residenziale composta da locale ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, bagno e due camere, due terrazzi uno in soggiorno e uno in camera. Si accede tramite scala interna comune condominiale con altre unità immobiliari o ascensore ai piani.

Quota e tipologia del diritto corpo LOTTO 1 corpo A:

- [REDACTED] titolare del diritto di proprietà per 1/1 in stato libero.

Pignoramento: quota di 1/1 della proprietà a favore di [REDACTED] Srl con sede in Via Milano – Corso Vittorio Emanuele 24/28 a Milano [REDACTED]



Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

██████████ nata in Repubblica Dominicana (EE) il 27/04/1961 – C.F. ██████████ per la quota di 1/1 della proprietà in stato civile di non certificato (come da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Germignaga. (allegato C)

Descrizione:

**Comune di Germignaga
NCEU**

Lotto 1 corpo A

Abitazione di tipo popolare: Fg. 11, Mapp. 1267 sub 501 - Cat A/4, classe 3, consistenza vani 6 – sup. metri quadrati 106,00 – totali escluso aree scoperte mq 103; rendita € 164,23 – Via Huber n. 19 piano: 2 e 3.

Dati derivanti da:

NCEU

Lotto 1 corpo A

- variazione nel Classamento del 06/03/2013 Pratica n- VA0037991 in atti dal 06/03/2013 Variazione Classamento n (n. 11635.1/2013)

Annotazione classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

- variazione del 09/05/2012 Pratica n. VA0122180 IN ATTI DAL 09/05/2012 Bonifica identificativo catastale (n. 44267.1/2012)

Annotazione Classamento e rendita proposti (d.m. 701/95).

-Fusione del 06/03/2012 Pratica n. VA0062856 in atti dal 06/03/2012 Fusione (n. 24887.1/2012).

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda catastale:

Lotto 1 corpo A

Via Huber, a sud Aui e corte comune, ad est mappale n. 395, ad ovest linea ferroviaria; salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Lotto 1 corpo A

- Alla data del sopralluogo (11.12.2024) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 06/03/2012.

(All. B: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 06.03.2012 estratta dalla scrivente in data 14/11/2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO 1 corpo A:

Caratteristiche zona:

Appartamento ubicato a circa 500 dal centro del Comune di Germignaga e a km 1-1,50 dal centro del Comune di Luino. L'appartamento è parte di una porzione di edificio

condominiale con 2 unità residenziali e uno di tipo commerciale negozio, è posto a ridosso della strada comunale Via Huber che in prosecuzione porta nel centro di Germignaga, a ridosso della linea ferroviaria Luino-Varese, con accesso pedonale da stessa Via Huber. Zona residenziale prevalentemente di tipo non recente, degli anni 50-60, con sufficiente appetibilità in quanto servita da ogni servizio, ma a ridosso della linea ferroviaria. Per la localizzazione, buon collegamento con mezzi pubblici e servizi in genere nelle vicinanze. L'immobile in generale è tipico degli anni 40-50 con finiture esterne dell'intero edificio tipiche dell'epoca. All'interno della singola unità oggetto di esecuzione presenta uno stato di sufficiente manutenzione generale. L'edificio condominiale non è dotato di ascensore, ma di scala comune con altre unità. Per quanto riguarda il parcheggio, scarsa la possibilità esterna in zona.

Area urbanistica:

A traffico sostenuto, presenza di scuole medie e supermercati; a circa km 1-1,5 centro di Luino, e confine svizzero a circa Km 3-4. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Buoni i collegamenti con il sistema di trasporto pubblico attraverso le linee di superficie ferroviaria Luino – Varese –Malpensa a circa km 2. Discreto collegamento Linea autobus con fermata a circa 50 mt. Distanza da Varese circa Km 20,00.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, con attività commerciali nel centro di Luino, supermercati a circa km 4,00, scuola media a circa km 1-1,5mt, banche a circa 700-800, ufficio postale a circa 700-800 mt, negozi di ogni genere a circa km 2,00.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001 corpo A

Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 11/12/2024 con GIVG riscontrando la proprietaria residente nell'appartamento insieme al figlio oggetto di esecuzione.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dall' GIVG, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo, (vedasi allegato D).

Dall'indagine effettuata non risultano in essere alla data della presente perizia contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 15/11/2024, 28/11/2024,12/12/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trascrizione a favore del 21/05/2012 per atto di compravendita Dott. Notaio De Gennaro Alfonso repertorio 203245/16262 del 16/05/2012, trascritto a Varese ai nn. 8205/5661, la Sig. [REDACTED] acquista per la quota di 1/1, dalla Sig.ra [REDACTED] nata a Luino il 18/03/1931, l'intera e piena proprietà del bene oggetto di esecuzione.

- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2.1 *Iscrizioni:*

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Derivante da mutuo fondiario **Iscritto a Varese in data 21/05/2012 ai nn. 8206/1211**, a favore della "[REDACTED]" con sede in [REDACTED], gravante sulla unità oggetto della presente esecuzione in Germignaga, a carico della Sig.ra [REDACTED] nata in Repubblica Dominicana il 26/04/1961 [REDACTED].
- Importo capitale €. 86000,00
Importo ipoteca €. 172000,00
Durata anni 19 e 9 mesi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2.2 *Pignoramenti:*

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del **05/02/2024, trascritto a Varese il 29/02/2024 ai nn. 3830/2785** promosso da "[REDACTED] srl" con sede in Milano [REDACTED] contro l'esecutata Sig.ra [REDACTED] y gravante sugli immobili in oggetto, correttamente identificato.
- Pignoramento eseguito per la somma €. 59980,69 oltre Spese successivi occorrente, nonché interessi convenzionali.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Altre trascrizioni:
Ipoteca

ASTE
GIUDIZIARIE®

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Misure Penali

Nessuna

(all. E: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note – aggiornata alla data 15/11/2024, 28/11/2024, 12/12/2024 e copia atto di provenienza richiesto all'Archivio Notarile di Milano in quanto Notaio non più in Esercizio).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001 corpo A

Spese condominiali scadute: Non Ve ne sono.

Altre Spese scadute:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: attualmente non possibile al piano di riferimento, potrà essere accessibile solo con eventuale posa di servo scala condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno (vedasi).

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 15.11.2024 – 28.11.2024 – 12.12.2024 e seguenti per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La quota di 1/1 della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all' esecutata sig.ra [REDACTED]; per atto di compravendita Dott. De Gennaro Alfonso Notaio in Luino repertorio 293245/16262 del 16/05/2012, trascritto a Varese ai nn. 8205/5661 , la Sig.ra [REDACTED] acquista per la quota di 1/1, dalla [REDACTED] nata a Luino il 18/03/1931, l'intera e piena proprietà del bene oggetto.

Si rimanda al titolo allegato sotto F per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. E: copia atto di provenienza reperita dall'archivio Notarile di Milano in quanto Notaio non più in Esercizio)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Sig.ra [REDACTED] proprietaria per 1/1 dell'intero immobile è pervenuto dalla [REDACTED] nata a Luino il 18/03/1931, in virtù di atto di compravendita notaio De Gennaro Alfonso notaio in Luino del 16/05/2012 rep. 203245/16262 trascritta a Varese il 21/05/2012 ai nn. 8205/5661.
 - Al la [REDACTED] è pervenuto per successione in morte di [REDACTED] nata a Luino il 26/01/1922 deceduta il 04/01/2008 registrata il 02/05/2008 trascritta il 07/ai nn 15392/9537 devoluta per testamento rep n. 199984/13849 Notaio dott De Gennaro Alfonso registrata a Luino il 25/02/2008 serie 1+ num. 258.
 - In riferimento all'atto di cui in precedenza risulta trascritta accettazione tacita di eredità da [REDACTED] in data 26/02/2008 ai nn 4116/2729 da parte dell'erede [REDACTED] Notaio Dott. De Gennaro Alfonso Notaio in Lino
 - Alla Sig.ra Rosina Irma per la quota di 1/4 è pervenuto dal Sig. [REDACTED] nato a Cerano il 05/04/1919, in virtù di atto di compravendita Notaio Dott. Claudia Pisciotta notaio in Luino del 18/03/1983 al n. di rep 27642 Trascritta a Varese il 08/04/1983 ai nn 08/04/1983.
 - Per la quota di 1/2 è pervenuto per successione in morte di [REDACTED] nato a Luino il 11/09/1923 deceduto il 02/12/1996 registrato il 22/01/1997 trascritto a Varese il 19/08/2003 ai nn. 18298/1160.
 - In riferimento all'atto di cui in precedenza risulta trascritta accettazione tacita di eredità da [REDACTED] in data 05/11/2024 ai nn 20992/15411 a [REDACTED].
 - Per la quota di 1/6 è pervenuto per successione in morte di [REDACTED] nata a Luino il 21/01/1911 deceduto il 08/03/1993 registrato il 09/04/1994 trascritto a Varese il 05/01/1995 ai nn. 177/146.
 - In riferimento all'atto di cui in precedenza risulta trascritta accettazione tacita di eredità da [REDACTED] in data 05/11/2024 ai nn 20991/15410 a [REDACTED].
 - Per la quota di 1/12 è pervenuto per successione in morte di Rosina Rosa nata a Luino il 29/09/1907 deceduto il 06/02/1984 registrato con In. 86 vol 329 trascritto a Varese il 21/08/1984 ai nn. 10230/8278.
 - In riferimento all'atto di cui in precedenza risulta trascritta accettazione tacita di eredità da [REDACTED] in data 05/11/2024 ai nn 20990/15409 a [REDACTED].
- (all. E: note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici Tecnici e Urbanistica del comune di Germignaga in data 20 Novembre 2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle eventuali successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato anteriormente al

1 settembre 1967 e si elencano le pratiche edilizie inviate dall' Ufficio Tecnico del Comune:

- Autorizzazione Edilizia in data 31/10/1959 presentata a nome [REDACTED] per trasformazione di un rustico in locali di abitazioni mappale n 1287, si fa presente che tale pratica non si riferisce alla porzione di immobile oggetto di esecuzione.
- Nulla osta per esecuzione di lavori edili, per variazione del progetto approvato, rilasciata in data 24/11/1960 (anche tale pratica non si riferisce alla porzione di immobile oggetto di esecuzione).
- Abitabilità rilasciata in data 28/02/1961 (per le pratiche precedentemente descritte, che non si riferiscono alla porzione di immobile oggetto di esecuzione).
- Comunicazione di inizio lavori asseverata mediante SCIA per opere di straordinaria manutenzione impianto idrico, di riscaldamento, servizio igienico e modifica impianto elettrico, a nome [REDACTED] a firma Geom [REDACTED], presentata in data 04/06/2012 prot. n.3540 pratica n.1237/2019. (allegati sotto G: Autorizzazione Edilizia del 31/10/1959 , Nulla Osta per variane del 24/11/1960 Abitabilità in data 28/02/1961 , SCIA del del 04/06/2012.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica- catastale

Identificativo corpo A: (Abitazione)

Alla data del sopralluogo (11.12.2024) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra. In particolare nell'appartamento vi è difformità nella distribuzione interna dei locali in particolare: il locale cucina indicato nel locale camera matrimoniale vi è un disimpegno dalla zona giorno, la porta indicata nella scheda catastale comunicante tra soggiorno e camera è chiusa, come pure la porta indicata tra la zona del vano scala e il locale camera singola è chiusa.

Anche la porta indicata (sempre nella scheda catastale) comunicante tra la zona pranzo e la zona cottura non è esistente.

Per tali difformità secondo il DL 69/2024 potrà essere presentata una SCIA in sanatoria per difformità opere interne con costi Comunali di sanzione per l'abuso pari ad €. 1000, al quale costo vanno aggiunti i costi tecnici del professionista abilitato pari a circa indicativamente €. 1500,00.

Alla data del sopralluogo (11.12.2024) l'immobile in oggetto non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 06/03/2012, in particolare per difformità della distribuzione interne locali come precedentemente descritti; potrà essere sistemata mediante aggiornamento catastale con costi tecnici presunti e spese per variazione tipo Docfa al NCEU indicative di €. 500,00.

Descrizione: di cui al Corpo A

Corpo A

L'unità A in oggetto è parte di una porzione di edificio composta da varie unità al piano terra locali negozio, al piano prima abitazione come al piano secondo abitazione, accessibili attraverso androne e scala comune, da Via Huber costruito presumibilmente negli anni 40-50.

Edificio di tipologia tipica del periodo, non dotato di ascensore e di altro ingresso chiuso comune, di accesso agli appartamenti. Si accede tramite scala comune con altre unità da corte interna comune.

Zona distante dal centro di Germignaga circa 300 mt; zona servita e collegata con fermate autobus a circa mt 50, con il sistema di trasporto pubblico ferroviario a circa Km 1,50 nel centro di Luino comune limitrofo.

Appartamento facente parte di fabbricato con giacitura regolare, con accesso unico interno alla corte, attraverso androne di ingresso comune direttamente. Attraverso cortile interno comune e percorrendo scala esterna comune si giunge al piano primo ove si accede ad un vano scala chiuso comune e percorrendola si giunge al piano secondo oggetto di esecuzione. L'unità in oggetto di tipo popolare con materiali e finiture di scarsa qualità. E' stato oggetto di sistemazione interna mediante opere di straordinaria manutenzione, eseguito nell'anno 2012-2013, sostituzione di serramenti esterni (solo finestre) di rifacimento del bagno e recentemente di sostituzione caldaia di tipo combinata. E' composta al momento del sopralluogo da: una zona ingresso direttamente nel locale soggiorno, locale cottura, locale bagno, un locale pranzo, due locali camera, due terrazzi che comunicano uno con la camera e l'altro con il soggiorno. All'appartamento si accede tramite scala interna condominiale. Attraverso la scala comune si accede al piano terzo-sottotetto, agibile non abitabile. In riferimento a quest'ultimo locale si precisa che negli atti (del 1983 n. 27642 Notaio Pisciotta nel quale [redacted] vende a [redacted]) è attribuita una superficie esclusiva di mq 18,00 del sottotetto, mentre nell'atto (del 2012 n. 203246 Notaio De Gennaro Alfonso come anche indicato nella scheda catastale del 06/03/2012) il sottotetto è di proprietà dell'esecutata interamente. Vi sono barriere architettoniche per l'accesso al piano dell'appartamento, in quanto non presente ascensore. L'appartamento si presenta per la parte interna in scarso stato di manutenzione, in particolare i soffitti del locale cucina, soggiorno e porzione di camera, presentato stato di degrado dell'intonaco e delle rispettiva pitturazione, dovute a infiltrazioni di acqua avvenute in passato ma non ancora sistemate, la parte esterna dell'edificio si presenta in scarso stato di manutenzione come pure i canali di scolo delle acque piovane e della copertura. Come pure i sistemi di oscuramente esterni (persiane) sono in pessimo stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in scarso stato di conservazione e necessita di opera di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per le finiture di pareti e soffitti in scarso stato si rileva tracce di infiltrazioni di acqua sui soffitti e murature. Per quanto riguardano i serramenti esterni di tipo in pvc si presentano in discrete



condizioni. Per la parte esterna dell'intero edificio condominiale si presenta in scarse condizioni, delle tracce di ammaloramento delle facciate. L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Plafoni (componente edilizia): Soletta a travi di legno con posa di cannette intonacata del soffitto; condizioni da rifare, evidenti infiltrazioni di acqua della soletta e parte delle murature;

Pareti (interne): in mattoni intonacati al civile, condizioni scarse

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in ceramica sino ad H. 2,20 mt. circa
Ubicazione: bagni
condizione: discreta

Pavim. Interna materiale: piastrelle in gress o monocottura posate rette in soggiorno, cottura e bagno e camere
zoccolini in legno
Condizioni: sufficiente

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in pvc con doppio vetro;
condizioni: discreta
protezione: sistemi oscuramento a persiana in legno
condizioni: scarse

Infissi interni: tipologia: a battente in tipo legno laminato
condizioni: sufficiente

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: portoncino ingresso in pvc con vetro interposto con finitura
condizioni: sufficiente

Impianto elettrico Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, impianto completo
condizioni: sufficiente a norma per il periodo di esecuzione
Certificazioni: non rinvenuta.

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

Gas (Impianto cottura): Impianto a norma per l'epoca
Di esecuzione:
certificazione non rinvenute

Aria/Condizionata (impianto): Non presente

Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia; impianto autonomo caldaia combinata marca Sanier Duval modello Themis Condens 24 KW
Certificazioni: non rinvenute .



Termico (impianto): tipologia: Impianto autonomo caldaietta combinata marca Sanier Duval modello Themis Condens 24 KW
condizioni: buone recentemente installata
Certificazioni: non rinvenuta
Elementi riscaldanti ; in alluminio

Allarme (impianto): presente
TV: Presente
Antenna condominiale

Citofono (impianto): Non Presente



Rivestimento facciata fabbricato: Rivestimento ad intonaco civile in scarse condizioni
condizioni: scarse
balconi in c.a ammalorati da ripristinare



Atrio e parti comuni (componente edilizia): Atrio e scala comune pareti ad intonaco civile tinteggiato
Condizioni: scarse



Portone di ingresso: tipologia:
condizioni:

Portineria Non presente



Ascensore (impianto): Non Presente

Stato di conservazione : interna del bene e facciate : Complessivamente in scarso stato di conservazione, facciate esterne necessitano di manutenzione.



Stato di conservazione: e manutenzione parti comuni : Complessivamente sufficiente stato, qualche traccia di degrado su alcuni balconi e facciate e copertura compreso



Informazioni relative al calcolo della consistenza corpo A

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	82,52	100%	82,52
Terrazzi	sup lorda di pavimento	10,80	30%	3,24
Sottotetto	sup lorda di pavimento	75,03	20%	15,00
Area pertinenza esclusiva				
TOTALE				101,76
				Arrotondata 102,00
				Area pert.

CORPO

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
TOTALE				Arrotondata

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella zona catasto di Germignaga;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – Comune di Germignaga 2° semestre 2024 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**CORPO A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare [A4]	102,00	€ 700,00	€ 71 400,00
TOTALE			€71 400,00

Valore corpo	€ 71 400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 71 400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 71 400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	102,00	€ 71 400,00	€ 71 400,00
		0	0	

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 3570,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:

-€ 3000,00

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

ASTE GIUDIZIARIE €. 0,00

Pendenze Condominiali:



8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1 per la quota di 1/1 della proprietà a carico dell'esecutato Sig. [REDACTED]:



Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova= €. 64830,00

Arr. a € **65000,00**



Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo da terzi, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%,; Stato immobile occupato dall'esecutato, quindi libero al decreto di trasferimento riduzione 0 %:



Prezzo di vendita del lotto 1 nello stato di "libero", al decreto di trasferimento":

€ 65000,00



Con osservanza
Arcisate li 25/01/2025

**L'Esperto nominato
Geom Lodi Roberto**





Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A : Documentazione fotografica
- Allegato B : Schede catastali e visure
- Allegato C : Certificato residenza storico Esecutato con stato di famiglia
Sig. ██████████
- Allegato D. Comunicazione IGVG
- Allegato E : Visure conservatoria e copia atto di provenienza con note
trascrizione
- Allegato F: Autorizzazione edilizie e SCIA
- Allegato G: Estratto di mappa
- Allegato H: Scheda controlli
- Allegato I: Copia perizia direttiva garante
- Allegato L: Copia avvenuto invio perizia alle parti
- Allegato M: Copia ricevute spese sostenute.

